

**PENYELESAIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WAKAF
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN JOMBANG**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

2018

Persetujuan Tesis

Judul :

**PENYELESAIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WAKAF
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN JOMBANG**

Oleh :

Agung Pamuji Wibowo

166010202111041

Menyetujui :

Pembimbing Pertama

Pembimbing Kedua

Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S.

NIP. 19611116198601 1 001

Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.

NIP. 19661116199702 1 001

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr.Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum

NIP.19571021 198601 1 002

RINGKASAN

Penulis mengangkat permasalahan tentang penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang. Berdasarkan uraian pembahasan ini penulis merumuskan masalah : 1. Bagaimana penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang 2. Hambatan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah wakaf? dan dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sosio-yuridis. teori tentang wakaf, teori tentang negara hukum, teori tentang hak menguasai negara atas tanah, teori penyelesaian sengketa. Hasil dari penelitian dengan judul *Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Jombang* dan menjelaskan sebuah kesimpulan penyelesaian hukum ditempuh dengan jalan non litigasi yaitu melalui musyawarah dalam pemecahan permasalahan pemberian ganti kerugian atas tanah wakaf dalam pengandaan tanah untuk kepentingan umum. Musyawarah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen, Sekretaris dan Anggota Pelaksana Pengadaan Tanah, PT. Marga Harjaya Infrastruktur, Tim Penilai Tukar Guling Tanah Wakaf, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumobito, Ketua Kantor Urusan Agama Kecamatan Kesamben dan Nadzir tanah wakaf. Hambatan yang muncul adalah belum ada proses realisasi pada tanah wakaf pengganti untuk tanah wakaf yang telah mendapatkan tanah pengganti, belum di daftarkannya tanah wakaf oleh Nadzir serta beberapa bidang tanah wakaf yang belum mendapatkan tanah pengganti.

SUMMARY

Agung Pamuji Wibowo, Master Program in Notary, Law Faculty Brawijaya University, June 2018, **“LEGAL SETTLEMENT OF TRANSFER OF LAND RIGHTS OF WAQF FOR GENERAL INTEREST IN JOMBANG REGENCY”**, First Supervisor Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S. Second Supervisor Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.

The authors raised the issue of the legal settlement of the transfer of land rights of *waqf* for public interest in Jombang Regency. Based on the description of this discussion the authors formulate the problem: 1. How to settle the law of transfer of land rights of *waqf* for the public interest in Jombang 2. Obstacles to development for the public interest on *waqf* land? and in writing this thesis the author uses socio-juridical research methods. Theories about *waqf*, the theory of the rule of law, the theory of the right of state control over land, the theory of dispute resolution. The result of the research titled *Legal Settlement Of Transfer Of Land Rights Of Waqf For General Interest In Jombang Regency* and explains a conclusion of solving legal settlement problems pursued by deliberation in the compensation of *waqf* land in land marking for public interest. Deliberation is conducted by the Committing Officer, Secretary and Implementing Member of Land Procurement, PT. Marga Harjaya Infrastruktur, Swap Land Transfer Assessment Team, Head Office of Religious Affairs Sub Sumobito, Head Office of Religious Affairs Kesamben District and Nadzir land *waqf*. The obstacle that arises is that there is no realization process on substitute *waqf* land for *waqf* land which has obtained substitute land, not yet on the list of *waqf* land by Nadzir and some plots of *waqf* land which have not yet got replacement land.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga tesis ini dapat diselesaikan guna memenuhi salah satu syarat yang ditetapkan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dengan judul **“Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Jombang”** dengan mengidentifikasi dan menganalisis mengenai penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang dan hambatan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah wakaf.

Dengan selesainya tesis ini, perkenankanlah Peneliti mengucapkan teimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., MS., Selaku Rektor Universitas Brawijaya Periode 2018-2022.
2. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
4. Bapak Dr. Prija Djatmika S.H., M.S., Selaku Dosen Pembimbing pertama, atas segala kesabaran, petunjuk dan bimbingan yang di berikan selama penelitian tesis.
5. Bapak Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Kedua,

atas segala kesabaran, petunjuk dan arahan yang di berikan selama penelitian tesis.

6. Bapak Samoeri - Ibu Siti Fatimah, Bapak Agusdin Fariedh - Ibu Anna Yuliantini, Bapak Siswandi - Ibu Masjakiyah selaku orang tua peneliti yang telah memberikan doa dan dukung penuh dalam penelitian tesis ini.
7. Nurbidayah M.Pd., selaku Istri peneliti yang senantiasa membimbing dan memberi semangat peneliti dalam penelitian tesis ini.
8. Kakak dan adik peneliti yang dengan sabar memberi semangat dan dukungan peneliti dalam penelitian tesis ini.
9. Keluarga Kodok Ijo Eriezky Dwi Noerawan, S.H., M.Kn., Syah Fikry Maulana, S.H., M.Kn., Syamsul Rijaaal, S.H., M.Kn, Adityo Nugroho, S.H., M.Kn., Meilina Tri Wulandari, S.H., M.Kn, Yohanes Pranadi Hincan, S.H., M.Kn., Ansella Rambu Mosa, S.H., M.Kn., Made Mahendra Bramantha Yudha, S.H., M.Kn., Youngky Andre Pratama, S.H., M.Kn., Panji Yudistira, S.H., M.Kn., orang-orang yang tidak populer dengan ide-ide cemerlang dalam berdiskusi guna penyelesaian tesis ini.
10. Seluruh Perangkat Desa, Nadzir Wakaf, Kantor Urusan Agama dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang sebagai tempat penelitian tesis ini.
11. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Brawijaya yang telah memberikan banyak ilmu dan berbagi pengalaman selama perkuliahan.

DAFTAR ISI

| | |
|------------------------------|-----|
| Lembar Pengesahan | i |
| Orisinilitas Penulisan | ii |
| Ringkasan | iii |
| Summary | iv |
| Kata Pengantar | v |
| Daftar Isi..... | vii |

BAB I: PENDAHULUAN

| | |
|---|-----------|
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 10 |
| 1.3. Tujuan Penulisan | 10 |
| 1.4. Manfaat Penulisan | 10 |
| 1.4.1. Manfaat Teoritik | 10 |
| 1.4.2. Manfaat Praktis | 11 |
| 1.5. Orisinalitas Penelitian | 11 |
| 1.6. Kerangka Teoritik | 13 |
| 1.6.1 Kerangka Teori | 13 |
| 1.6.1.1 Teori Negara Hukum | 13 |
| 1.6.1.2 Teori Hak Menguasai Negara Atas Tanah | 17 |
| 1.6.1.3 Teori Perlindungan Hukum | 21 |
| 1.6.2 Kerangka Konsep | 22 |
| 1.6.2.1 Konsep Wakaf | 22 |

| | |
|--|-----------|
| 1.6.2.2 Konsep Peralihan Hak | 24 |
| 1.6.2.3 Konsep Kepentingan Umum | 26 |
| 1.7. Metode Penelitian | 31 |
| 1.7.1. Jenis Pendekatan | 31 |
| 1.7.2. Spesifikasi Penelitian | 32 |
| 1.7.3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel | 33 |
| 1.7.4. Metode Pengumpulan Data | 35 |
| 1.7.5. Metode Analisis Data | 38 |
| 1.8. Desain Penelitian | 38 |
| 1.9. Sistematika Penulisan | 39 |
| BAB II: KAJIAN PUSTAKA | |
| 2.1 Kajian Tentang Wakaf | 41 |
| 2.2 Kajian Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional | 43 |
| 2.2.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah | 43 |
| 2.2.2. Isi Hak Penguasaan Atas Tanah | 43 |
| 2.2.3. Macam Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional | 45 |
| 2.2.4. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah | 46 |
| 2.2.5. Asas Pengadaan Tanah dalam Hukum Tanah Nasional | 47 |
| 2.2.6. Cara Perolehan Tanah dalam Hukum Tanah Nasional | 50 |
| 2.2.7. Cara Perolehan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan | 52 |
| 2.2.8. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum | 54 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3. Kajian tentang Penyelesaian Sengketa | 57 |
| 2.3.1. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi..... | 57 |
| 2.3.2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi | 58 |
| 2.3.3. Alternatif Penyelesaian Sengketa | 58 |

BAB III: PEMBAHASAN

| | |
|--|-----------|
| 3.1. Lokasi Penelitian..... | 61 |
| 3.1.1. Kondisi Geografis | 61 |
| 3.1.2. Karakteristik Wilayah | 62 |
| 3.1.3. Demografi | 62 |
| 3.1.4. Potensi Unggulan Wilayah | 63 |
| 3.2. Lokasi Jalan Tol Kertosono-Mojokerto | 63 |
| 3.2.1. Gambaran Umum | 63 |
| 3.2.2. Topografi | 64 |
| 3.3. Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang..... | 65 |
| 3.4. Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dalam Proses Peralihan Hak Tanah Wakaf untuk Kepentingan Umum..... | 86 |

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|------------------------------|-----------|
| 4.1. Kesimpulan | 88 |
| 4.2. Saran | 88 |
| DAFTAR PUSTAKA | 90 |
| DAFTAR TABEL | |
| Tabel 1.1..... | 12 |

| | |
|----------------|----|
| Tabel 3.1..... | 75 |
| Tabel 3.2..... | 83 |
| Tabel 3.3..... | 85 |



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pengadaan tanah untuk pemenuh keperluan akan pembangunan kian meningkat, khususnya di Indonesia, baik sebagai daerah bermukim ataupun sebagai daerah untuk aktivitas usaha. Hal yang demikian akan berpengaruh pada peningkatan kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian regulasi di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian regulasi di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat peraturan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dijalankan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pemerintah dalam memberikan kepastian peraturan hak atas tanah rakyat di Indonesia, mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (berikutnya disebut UUPA). Tujuan Hukum Agraria atau Hukum Tanah Indonesia, yaitu mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

UUPA memberikan jaminan kepastian aturan atas tanah bagi rakyat seluruh Indonesia. UUPA di dalam Penjelasan Umum angka I yang mengungkapkan bahwa, demikianlah karenanya pada pokoknya tujuan UUPA adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya¹.

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbasan persediaan tanah membawa pengaruh kian sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan pemakaian tanah secara tidak teratur terutama ditempat strategis. Melonjaknya harga tanah membuat pemerintah kian sulit menjalankan pembangunan untuk penyediaan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum.

Kewenangan Pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menentukan: “Semua hak atas tanah berfungsi sosial”. Penjelasan Pasal 6 tersebut:

“Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara, tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2006, hal. 29.

perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya”.

Dalam Pasal 6 UUPA tersebut dapat didalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari masyarakat. Apabila Pasal 6 UUPA dicermati, terlihat beberapa hal yang dapat dipandang sebagai sifat dari fungsi sosial hak milik atas tanah yang dimaksudkan sebagai penegasan pokok pengaturan kebebasan individu. Sifat fungsi sosial antara lain:

1. penerapan tanah patut sesuai dengan keadaan tanahnya, sifat, dan tujuan pemberian haknya sehingga berdasarkan UUPA tanah yang ditelantarkan merupakan bertentangan dengan fungsi sosial.
2. penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
3. apabila kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu sehingga mengalami kerugian karenanya patut diberikan ganti kerugian.
4. tanah bukan barang komoditi perdagangan sehingga tidak dibenarkan menjadikan tanah sebagai objek spekulasi.

Seiring dengan perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, di satu pihak pemerintah memerlukan lahan tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh

dirugikan. Mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan². Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). Dalam pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 sudah dijelaskan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat³. Jenis-jenis Kepentingan Umum dalam pasal 10 yaitu, meliputi:

- a. Pertanahan dan keamanan sosial
- b. Jalan Umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
- c. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan pembangunan pengairan lainnya
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal

² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hal 208

³ Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., C.N., M.Kn, *Bunga Rampai Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Kementrian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi Universitas Brawijaya, 2017 hal 4

- e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi listrik
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah
- h. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah
- j. Fasilitas keselamatan umum
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
- m. Cagar Alam dan cagar budaya
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah
- q. Prasarana Olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum

Aktivitas pembangunan pasti membutuhkan tanah sebagai wadahnya, pembangunan hal yang demikian tidak akan menemui situasi sulit jika persediaan tanah masih luas. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan memang semestinya mengambil tanah rakyat untuk dijadikan tanah negara melalui pelaksanaan penggantian kerugian. Namun, yang menjadi permasalahan yakni tanah yang merupakan sumberdaya sudah sangat terbatas ketersediaanya. Tanah Negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan untuk umum sudah sangat

terbatas. Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012⁴ menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan dalam Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum⁵ disebutkan bahwa yang dimaksud pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Di Indonesia, pembangunan yang pesat memiliki perkembangan dari segi penataan infrastruktur, termasuk pembangunan jalan tol, pembangunan tersebut tentunya sangat erat kaitanya dengan kegiatan pengadaan tanah. Salah satu wujud nyata dari pembangunan adalah dengan pembuatan infrastruktur berupa jalan tol. Jalan tol adalah bagian dari jaringan jalan umum. Ada sebanyak 9 ruas jalan tol lintas jawa yang menjadi prioritas utama, dengan total panjang ruas tol tersebut adalah 615 kilometer dengan bagian ruas tersebut antara lain :

- a. Ruas jalan tol Cikampek - Palimanan sepanjang 166 kilometer
- b. Ruas jalan tol Pejagan - Pemalang sepanjang 58 kilometer
- c. Ruas jalan tol Pemalang - Batang sepanjang 32 kilometer
- d. Ruas jalan tol Batang - Semarang sepanjang 75 kilometer
- e. Ruas jalan tol Semarang - Solo sepanjang 73 kilometer

⁴ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 22 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5280.

⁵ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 528.

- f. Ruas jalan tol Solo - Ngawi sepanjang 90 kilometer
- g. Ruas jalan tol Ngawi - Kertosono sepanjang 87 kilometer
- h. Ruas jalan tol Kertosono - Mojokerto sepanjang 41 kilometer
- i. Ruas jalan tol Mojokerto - Surabaya sepanjang 36 kilometer⁶

Pengadaan tanah untuk kepentingan jalan tol, terdapat beberapa ruas bagian yang berada diatas tanah wakaf. Proyek pembangunan jalan tol pada ruas jalan tol Kertosono - Mojokerto, di Kabupaten Jombang pengadaan tanah untuk proyek jalan tol melintasi diatas tanah/bangunan/ tanaman yang dikuasai oleh masyarakat, tanah milik instansi pemerintah, fasilitas umum seperti jalan, masjid, lokasi pemakaman umum. Pembangunan ruas tol Kertosono-Jombang total tanah wakaf yang belum tuntas penyelesaiannya namun sudah terbangun luas tol mencapai 1.889 meter persegi. Tanah tersebut tesebar di beberapa lokasi, yakni, Desa Kedungbetik, Desa Kedungmlati, Desa Jombok, dan Desa Kendalsari⁷.

Wakaf sejak dahulu, telah dilaksanakan berdasarkan paham yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Islam Indonesia, yaitu adat kebiasaan setempat. Pola pelaksanaan wakaf sebelum adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang: Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang: Perwakafan Tanah Milik, masyarakat Islam Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal shaleh yang mempunyai

⁶ Sampu V, Pengadaan Tanah Infrastruktur PU, Peningkatan Kemampuan SDM Bidang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur, Denpasar 3 Oktober 2012

⁷ Jawapost, 1.889 m2 Tanah Wakaf Dicaplok Jalan Tol, 12 Oktober 2017

nilai mulia di hadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizin Allah.

Selain tradisi lisan dan tingginya kepercayaan kepada penerima amanah dalam melakukan wakaf, umat Islam Indonesia lebih banyak mengambil pendapat dari golongan Syafi'iyah yang terkait dengan: ikrar wakaf, benda yang boleh diwakafkan, peruntukan harta wakaf dan boleh tidaknya tukar menukar benda wakaf.

Perwakafan tanah hak milik merupakan lembaga yang dikenal dalam hukum Islam⁸. Pemerintah dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf⁹ merupakan *lexspecialis* mengenai keberadaan lembaga wakaf, Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (3) UUPA yang berbunyi: "Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Hukum Islam meyebutkan, untuk terjadinya amalan wakaf itu harus dipenuhi 4 (empat) rukun, yaitu:

1. Ada orang yang berwakaf (wakif),
2. Ada sesuatu benda atau harta yang diwakafkan (maukuf),
3. Ada tujuan atau tempat ke mana harta itu diwakafkan (maukuf 'alaih),
4. Ada pernyataan (sighat), sebagai pernyataan kehendak dari wakif¹⁰.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Bab IV Pasal 41 telah ada legalitas terhadap tukar menukar benda

⁸ Saroso dan Nico Ngani, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik (Seri Hukum Agrarian No. 1)*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal. 2.

⁹ Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 159; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459

¹⁰ *Ibid.*, hal. 10

wakaf setelah terlebih dahulu meminta izin dari Menteri Agama Republik Indonesia dengan dua alasan, pertama karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf dan yang kedua demi kepentingan umum. Secara substansial, benda-benda wakaf boleh diberdayakan secara optimal untuk kepentingan umum dengan jalan tukar menukar. Keberadaan aturan tersebut merupakan upaya pembaharuan paham yang sejak awal diyakini oleh mayoritas ulama dan masyarakat Indonesia yang mengikuti pendapat Imam Syafi'i bahwa benda-benda wakaf tidak boleh diutak-atik, walaupun demi kepentingan manfaat sekalipun¹¹.

Paradigma baru terhadap perubahan status harta benda wakaf memang menjadi salah satu bukti bahwa paham wakaf di Indonesia sejatinya sudah cukup baik, sejak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaannya.

Kendala pembangunan proyek jalan tol adalah terdapat ruas jalan tol yang melintas diatas tanah wakaf, dalam hal obyek pengadaan tanah yang berasal dari fasilitas sosial dan fasilitas umum yang merupakan tanah wakaf, akan menghilangkan sifat kekekalan dari harta benda wakaf yang sebelumnya digunakan untuk kepentingan ibadah dan kemaslahatan umat. Permasalahan adanya jarak antara harapan dengan kenyataan, antara rencana dengan pelaksanaan dalam penggantian

¹¹ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar grafika, Jakarta, 2004, hal 79

tanah Wakaf untuk kepentingan umum, jarak antara das sollen dengan das sein tersebut kerap berwujud ketimpangan, ketidakseimbangan ataupun kesenjangan yang terjadi. Berdasarkan uraian diatas penulis mengkaji masalah tersebut dan mengambil judul tesis: **“Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Jombang”**. Dalam penyusunan tesis ini Penulis membatasi penulisan dan telaah kepada prinsip peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang sesuai dengan judul tesis “Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Jombang” maka penulis merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang?
2. Apa hambatan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah wakaf?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan hasil dari perumusan masalah yang akan menjadi objek dari penelitian ini, penulis mengharapkan tercapainya tujuan-tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui serta menganalisis peralihan hak atas tanah wakaf dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Mengetahui serta menganalisis terkait hambatan dalam pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah wakaf.

1.4. Manfaat Penulisan

Manfaat penelitian yang di harapkan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, dalam hal ini penulis berharap dari hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan pandangan baru tentang permasalahan dalam peralihan hak tanah wakaf untuk kepentingan umum. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan pemahaman tentang perwakafan dan dapat dijadikan sebagai bahan pemikiran dalam penelitian yang sesuai dengan bidang penelitian ini, terkait hal implementasi konkrit atas wewenang menguasai dari negara dalam peruntukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan mengenai tanah, satu di antaranya diwujudkan oleh negara yaitu mengatur perbuatan perwakafan atas tanah untuk kepentingan umum.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi bagi akademisi atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang bagaimana suatu sistem hukum dapat mengatasi permasalahan tanah wakaf dalam rangka memenuhi ketersediaan lahan untuk kepentingan umum, sebagai bahan penambah wawasan terhadap suatu permasalahan ganti kerugian tanah wakaf untuk kepentingan umum.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian kepustakaan yang telah di lakukan sebelumnya, terkait judul Penulis membandingkan dengan beberapa Tesis yang mengangkat

permasalahan yang sejenis dengan permasalahan ini secara rinci tentang letak persamaan dan perbedaan yang akan di jelaskan dalam tabel berikut:

Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan Permasalahan yang Sejenis

| No | Nama dan Judul Penelitian | Persamaan | Perbedaan | Kontribusi |
|----|---|---|---|--|
| 1. | Muhammad Fatkhul Arif Makna Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | Adanya permasalahan yang sama, dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. | Lebih memfokuskan terhadap makna kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk jalan tol dalam perspektif undang-undang | Menelaah tentang perspektif undang-undang terhadap makna kepentingan umum dalam pengadaan tanah |
| 2. | Faqi Azida Rahman Jual Beli Benda Wakaf Dalam Konteks Meningkatkan Sosial Dan Ekonomi Umat | Adanya permasalahan yang sama dalam hal pembahasan yaitu beralihnya penguasaan hak wakif terhadap obyek wakaf | Penelitian yang di lakukan lebih memfokuskan terhadap perbuatan jual beli benda wakaf dalam pemberdayagunaan manfaat dan tujuan wakaf | Tidak sahnya perbuatan jual beli benda wakaf yang bertentangan dengan dari sudut pandangan hukum Islam maupun hukum positif yang jika dilakukan dengan sengaja perbuatan wakif dapat |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | dikategorikan sebagai perbuatan tindak pidana. |
|--|--|--|--|--|

1.6 Kerangka Teoritik

Teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori mempunyai berbagai macam arti. Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori¹². Tanah mempunyai kedudukan yang amat penting bagi manusia, masyarakat dan negara. Pemilikan tanah dimungkinkan secara pribadi, namun demikian pemanfaatannya harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Demikian pula untuk memenuhi keperluan yang lebih besar oleh masyarakat dan negara¹³.

1.6.1 Kerangka Teori

1.6.1.1 Teori Negara Hukum

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hal 156

¹³ Undang-Undang Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Undnag-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa, setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.”

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan, bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakan supermasi hukum untuk menegakan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan. Dengan demikian yang dimaksud dengan Negara Hukum ialah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya¹⁴. Menurut Aristoteles yang memerintah dalam negara bukanlah manusia sesungguhnya, tetapi fikiran yang adil, walaupun penguasa sesungguhnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja. Kesusilaan yang akan menetapkan baik tidaknya suatu peraturan undang-undang dan membuat undang-undang merupakan sebagian dari kecakapan menjalankan pemerintahan negara. Oleh karena itu bahwa yang penting yaitu mengajar manusia menjadi warga negara yang baik, sebab dari sikapnya yang adil akan terjamin kebahagiaan hidup warga negaranya¹⁵.

Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supermasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak

¹⁴ Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia* Jakarta: Sinar Bakti, 1988), 153

¹⁵ *Ibid.*, 154

bertentangan dengan hukum (*due process of law*)¹⁶. Menurut Dicey, Bahwa berlakunya Konsep kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), di mana semua orang patut patuh terhadap hukum, dan tidak seorang pun berada di atas hukum (*above the law*). Istilah *due process of law* memiliki konotasi bahwa segala sesuatu patut dilaksanakan secara adil. Konsep *due process of law* hakekatnya terdapat dalam konsep hak-hak fundamental (*fundamental rights*) dan konsep kemerdekaan/kebebasan yang tertib (*ordered liberty*)¹⁷.

Konsep *due process of law* yang prosedural pada dasarnya didasari atas konsep hukum tentang “keadilan yang fundamental” (*fundamental fairness*). Perkembangan, *due process of law* yang prosedural merupakan suatu proses atau prosedur formal yang adil, logis dan layak, yang harus dijalankan oleh yang berwenang, misalnya dengan kewajiban membawa surat perintah yang sah, memberikan pemberitahuan yang pantas, kesempatan yang layak untuk membela diri termasuk memakai tenaga ahli, menghadirkan saksi-saksi yang cukup, memberikan ganti rugi yang layak dengan proses negosiasi atau musyawarah yang pantas, yang harus dilakukan manakala berhadapan dengan hal-hal yang dapat mengakibatkan pelanggaran terhadap hak-hak dasar manusia, seperti hak untuk hidup, hak untuk kemerdekaan atau kebebasan (*liberty*), hak atas kepemilikan benda, hak mengeluarkan pendapat, hak untuk bekerja dan mencari penghidupan yang layak, hak pilih, hak untuk berpergian kemana dia suka, hak atas privasi, hak atas perlakuan yang sama (*equal*

¹⁶ *Ibid.*, 3

¹⁷ *Ibid.*, 46.

protection) dan hak-hak fundamental lainnya termasuk dalam hal hak untuk beragama¹⁸.

Keterkaitan dengan permasalahan, wakaf adalah ibadah dalam keyakinan agama, yang merupakan hubungan antara seseorang dengan Tuhannya dan seseorang dengan lingkungan sosial. Dalam memahami *due process of law* yang substansif yakni suatu syarat yuridis yang menyatakan bahwa pembuatan suatu regulasi peraturan tidak boleh berisikan hal-hal yang dapat mengakibatkan perlakuan manusia secara tidak adil, tidak logis dan sewenang-wenang. Teori Negara hukum tidak terlepas dengan teori hukum. Menurut pendapat Sudikno berbicara tentang teori hukum berarti berbicara tentang hukum. Teori hukum bukanlah ilmu hukum. Hal ini dikemukakan karena pada umumnya Teori Hukum diidentikkan dengan Ilmu Hukum. Namun kiranya dapat dipahami bahwa Teori Hukum tidak sama dengan Ilmu Hukum. Untuk mengetahui apa teori hukum sepatutnya dikenal lebih dulu apa Ilmu Hukum itu. Ilmu hukum, atau yang semula dikenal dengan ajaran hukum (*rechtsleer*) kerap disebut juga dogmatik hukum, mempelajari hukum positif (*jus constitutum*), yakni hukum yang akan datang¹⁹. Hukum positif adalah suatu tatanan kaidah yang menentukan bagaimana suatu kehidupan bersama atau masyarakat tertentu pada suatu waktu diatur, dan bagaimana seyogyanya orang itu berperilaku di suatu tempat dan pada waktu sekarang²⁰. Hukum positif ini meliputi hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Pertanyaan-pertanyaan ilmu hukum hanya dapat dijawab oleh hukum positif, karena obyeknya hukum positif atau praktik hukum, yang terdiri dari norma

¹⁸ *Ibid.*, 47

¹⁹ Sudikno Merto Kusumo, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2011, hal 2.

²⁰ *Ibid.*, 3

serta penyelesaian masalah-masalah hukum konkret, maka ilmu hukum bersifat normatif dan mengandung nilai, serta bersifat praktis-konkret.

Setiap teori sebagai produk ilmu, tujuannya adalah untuk memecahkan masalah dan membentuk sistem. Demikian pula ilmu hukum sebagai teori tujuannya adalah untuk menyelesaikan masalah-masalah hukum. Konstitusi Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen kedua Pasal 28D ayat 1 menegaskan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 3 ayat (2) menegaskan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum”.

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo dalam menjelaskan arti penting kepastian hukum, adalah masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Pengertian kepastian hukum menurut Sudikno, berkaitan erat dengan kiprah manusia dibidang hukum yang termasuk olah seni hukum juga adalah mengatur manusia dan masyarakat dengan membentuk undang-undang. Masyarakat menginginkan agar tatanan masyarakat itu tertib supaya kepentingan manusia itu terlindungi. Masyarakat membutuhkan tatanan yang teratur dan membutuhkan stabilitas, karena stabilitas menjamin ketertiban dalam masyarakat dan menjamin kepastian hukum.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus

diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, dan ketat mentaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap seperti demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (undang-undang itu kejam tetapi memang demikianlah bunyinya)²¹.

1.6.1.2 Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah

Hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia diatur di dalam Pasal 33 Ayat(3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang dengan tegas dinyatakan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menjelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh Negara sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai Negara tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk:

²¹ *Ibid.*, 3

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada Ayat 2 Pasal 33, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
 3. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.

Pengertian “dikuasai oleh negara” dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 mengandung pengertian yang lebih tinggi atau lebih luas daripada pemilikan dalam konsepsi hukum perdata. Konsepsi penguasaan oleh negara merupakan konsepsi hukum publik yang berkaitan dengan prinsip kedaulatan rakyat yang dianut dalam 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, baik di bidang politik (demokrasi politik) maupun ekonomi (demokrasi ekonomi). Dalam paham kedaulatan rakyat itu, rakyatlah yang diakui sebagai sumber, pemilik dan sekaligus pemegang kekuasaan tertinggi dalam kehidupan bernegara, sesuai

dengan doktrin “dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat”. Dalam pengertian kekuasaan tertinggi hal yang demikian, tercakup pula pengertian kepemilikan publik oleh rakyat secara kolektif. Rakyat secara kolektif itu dikonstruksikan oleh memberikan mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*) dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Fungsi pengurusan (*bestuursdaad*) oleh negara dijalankan oleh pemerintah dengan kewenangannya untuk mengeluarkan dan mencabut fasilitas perizinan (*vergunning*), lisensi (*licentie*), dan konsesi (*concessie*). Fungsi pengaturan oleh negara (*regelendaad*) dijalankan melalui kewenangan legislasi oleh DPR bersama dengan Pemerintah, dan regulasi oleh Pemerintah (eksekutif). Pada literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum kerap kali ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering kali disamakan dengan kewenangan, dan kekuasaan kerap dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering kali disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan umumnya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*)”²².

Menurut pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berhubungan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak terkait dengan hukum oleh Henc Van Maarseven disebut sebagai “*blote mach*”, sedangkan kekuasaan yang berhubungan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional

²² Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998, hal 35-36

atau legal, merupakan wewenang yang menurut suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh Negara.

Pada aturan hukum publik, wewenang terkait dengan kekuasaan. Kekuasaan mempunyai makna yang sama dengan wewenang sebab kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif merupakan kekuasaan formal. Kekuasaan adalah elemen sensial dari suatu negara dalam pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu: a) hukum; b) kewenangan (wewenang); c) keadilan; d) kejujuran; e) kebijakbestarian; dan f) kebajikan²³. Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan Negara agar dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*), Negara dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu Negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau Negara²⁴.

Agar kekuasaan dapat dijalankan maka dibutuhkan penguasa atau organ sehingga Negara itu dikonsepskan sebagai himpunan jabatan-jabatan (*een ambten complex*) dimana jabatan-jabatan itu diisi oleh sejumlah pejabat yang mendukung

²³ A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Yogyakarta, Kanisius, 1990, hal 52

²⁴ Miriam Budiardjo, *Op.Cit*, hal 35.

hak dan kewajiban tertentu berdasarkan konstruksi subyek-kewajiban²⁵. Dengan demikian kekuasaan mempunyai dua aspek, yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek hukum semata. Artinya, kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, juga dapat bersumber dari luar konstitusi (inkonstitusional), misalnya melalui kudeta atau perang, sedangkan kewenangan jelas bersumber dari konstitusi.

1.6.1.3 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sangat terkait dengan fungsi hukum itu sendiri. Mochtar Kusumaatmadja menguraikan fungsi hukum sebagai berikut :

“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap

²⁵ Rusadi Kantaprawira, *Hukum dan Kekuasaan*, Makalah, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 1998, hal 37-38

bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan.”

Perlindungan hukum sangat terkait dengan pemerintah, karena pemerintah sebagai titik sentralnya. Pemerintah sebagai titik sentral sehingga terbentuk 2 (dua) bentuk perlindungan hukum, yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif.
- b. Perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan. Sementara perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

1.6.2 Kerangka Konsep

1.6.2.1 Konsep Wakaf

Tanah wakaf mempunyai fungsi multi dimensional dalam membantu kesejahteraan, perkembangan atau kemajuan masyarakat. Azas keseimbangan dalam hidup merupakan azas hukum yang universal. Azas tersebut diambil dari maksud tujuan perwakafan ialah beribadah atau pengabdian kepada Allah merupakan keseimbangan antara manusia (makhluk) dengan khalik (pencipta), keseimbangan tersebut akan menimbulkan keserasian dirinya dengan hati nuraninya dan mewujudkan ketenteraman dan ketertiban dalam hidup. Azas keseimbangan telah menjadi azas pembangunan nasional, yaitu keseimbangan antar kepentingan dunia dan akhirat, antara kepentingan materiil dengan spirituil, dan kepentingan pribadi dengan masyarakat.

Azas pemilikan terhadap harta benda adalah tidak mutlak, tetapi dibatasi atau disertai dengan ketentuan-ketentuan yang merupakan tanggung jawab moral akibat dari pemilikan tersebut. Pengaturan manusia berhubungan dengan harta benda merupakan hal yang esensiil dalam hukum dan kehidupan manusia. Pemilikan harta benda menyangkut bidang hukum, sedang pencarian dan pemanfaatan harta benda menyangkut bidang ekonomi, dan keduanya bertalian erat, tidak terpisahkan. Dalam perwakafan tanah milik, setelah tanah tersebut diwakafkan mempunyai akibat hukum yaitu ditarik dari lalu lintas peredaran hukum yang menurut istilah hukum Barat disebut *in dote hand* yang artinya di tangan mati, akibat seterusnya tanah yang diwakafkan kemudian menjadi milik Allah dan manfaat benda digunakan untuk kepentingan umum. Pemilikan harta benda dalam kehidupan manusia menurut ajaran Islam sangat berbeda secara ideologis dengan sistem ekonomi yang berideologi liberal kapitalistik dan komunistik. Aliran liberal kapitalis yang bersumber dari teori *laissez faire laissez aller* memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang (individu) bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan menurut kemauannya sendiri, secara bebas, sehingga memberi peluang untuk berlomba bersaing dan memberi peluang bagi golongan yang kuat untuk praktek-praktek eksploitasi dan menindas golongan yang lemah. Sedangkan komunisme sebagai lawan liberal kapitalisme ialah tidak mengakui hak milik perseorangan, tetapi semua harta benda, dimiliki, dikuasi dan diatur oleh negara, tetapi karena negara dan penguasa dikuasi golongan partai komunis proletar, maka terjadilah penindasan terhadap golongan yang bukan proletar. Dan Islam berada pada arah kedua ideologis tersebut, yaitu

membangun keseimbangan hidup yang teratur dan terukur, sebagaimana perwakafan tanah.

Dalam peruntukannya, tanah mempunyai keterkaitan yang sangat erat dengan kelanjutan hidup manusia. Siapa pun dan dimana pun, seseorang akan selalu membutuhkan tanah. Karenanya, tanah termasuk harta benda primer yang melekat dengan kehidupan itu sendiri. Paradigma pemahaman masyarakat Indonesia terhadap tanah menjadi sangat penting ketika dihubungkan dengan perkembangan penduduk seperti sekarang ini. Penyediaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum akan menempati persoalan pokok dan tentu saja akan menjadi salah satu persoalan sosial yang cukup kompleks, karena semakin meningkatnya kebutuhan tanah sementara lahan tanah semakin sempit.

1.6.2.2 Konsep Peralihan Hak

Dalam praktek yang ada di masyarakat, sebidang tanah yang telah diwakafkan akan mempunyai kedudukan khusus, yakni terisolisasinya tanah wakaf tersebut dari kegiatan transaksi (jual beli, sewa beli, hibah, waris, penjaminan dan bentuk pengalihan lain. Hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 40, yang menyatakan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;

- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Atas larangan tersebut terdapat pengecualian dalam hal harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum, dapat diubah statusnya dengan penukaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004;

1. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
2. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
3. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur mengenai penukaran harta benda wakaf harus dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia bahwa harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum. Pasal 49 menyebutkan bahwa;

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia.
- 2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan antara lain perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundangan dan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah;

Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam undang-undang tentang wakaf dan peraturan pelaksanaannya, harta benda wakaf dilarang diubah status dan dialihkan dalam bentuk apapun kecuali dengan bentuk penukaran yang ditujukan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Dengan demikian pada hakikatnya harta benda wakaf dapat dikenakan sebagai obyek pengadaaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu dengan penukaran harta benda pengganti.

1.6.2.3 Konsep Kepentingan Umum

Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Prinsip dasar kepentingan umum sebagaimana Maria S. W. Sumardjono mengutip Huybers dalam bukunya, bahwa kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan

hak-hak individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik²⁶.

Pengertian kepentingan umum secara implisit diatur dalam UUPA Pasal 18 yang ditegaskan bahwa:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Peraturan berikutnya yang memberikan definisi kepentingan umum adalah peraturan pelaksana Pasal 18 yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ketentuan Pasal 1 yang pada dasarnya sama dengan rumusan ketentuan Pasal 18 UUPA:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.”

Definisi pengertian kepentingan umum di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dijabarkan lebih lanjut di dalam Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1), yaitu:

Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

a. Kepentingan bangsa dan negara dan/atau

²⁶ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hal 244

- b. Kepentingan masyarakat luas dan/atau
- c. Kepentingan rakyat banyak/bersama dan/atau
- d. Kepentingan pembangunan.

Di dalam ayat (2) diatur lebih lanjut kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, antara lain:

- a. Pertahanan
- b. Pekerjaan umum
- c. Perlengkapan umum
- d. Jasa umum
- e. Keagamaan
- f. Ilmu pengetahuan dan seni budaya
- g. Kesehatan
- h. Olahraga
- i. Keselamatan umum terhadap bencana alam
- j. Kesejahteraan sosial
- k. Makam/kuburan
- l. Pariwisata dan rekreasi
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum

Di dalam ayat (3) diatur lebih lanjut bahwa presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya kecuali sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang menurut pertimbangannya perlu bagi kepentingan umum.

Idealnya, rumusan undang-undang sepatutnya lengkap dan jelas sehingga tidak perlu ditafsirkan. Namun, rumusan undang-undang yang jelas dan lengkap

cenderung bersifat kasuistis, sehingga tidak akan mudah/gampang mengikuti perkembangan situasi dan tidak akan bertahan dalam kurun waktu yang lama. Oleh sebab itulah, berdasarkan pendapat Michael G. Kitay sebagaimana dikutip oleh Oloan Sitorus, doktrin kepentingan umum di berbagai negara diekspresikan dengan 2 metode, yaitu:²⁷

a. Pedoman umum

Negara yang mempergunakan pedoman umum tidak mencantumkan secara eksplisit dalam peraturan tentang bidang kegiatan apa yang tergolong kepentingan umum. Penentuannya akan ditentukan oleh pengadilan secara kasuistis.

b. Ketentuan-ketentuan daftar

Kegiatan yang tergolong ke dalam kepentingan umum ditentukan secara eksplisit dalam suatu daftar (list).

Di Indonesia kedua pendekatan hal yang demikian dipadukan untuk memberikan pengertian kepentingan umum. Meski pendekatan yang demikian telah dipadukan, hukum belum dapat memberikan pengertian kepentingan umum yang lengkap dan jelas. Perumusan pengertian kepentingan umum dalam peraturan pengadaan tanah dapat ditemukan sejak Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sampai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 didefinisikan lebih mendetail dibandingkan definisi yang dicantumkan dalam peraturan pengadaan tanah sebelumnya. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

²⁷ Oloan Sitorus, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 8-9

menguraikan bahwa kepentingan umum digolongkan menjadi tiga jenis yaitu kepentingan bangsa, negara dan masyarakat, definisi yang demikian telah disesuaikan dengan pengertian kepentingan umum yang terdapat di dalam UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Unsur kemakmuran rakyat juga ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Walaupun definisi kepentingan umum telah diperjelas unsur-unsurnya, kriteria kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tidak diadopsi dalam Undang-Undang ini. Kegiatan yang digolongkan sebagai kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam ketentuan Pasal 10 sebagai berikut:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;

- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Kegiatan-kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum dalam undang-undang ini diperluas kembali dari 7 kegiatan menjadi 18 kegiatan. Kegiatan-kegiatan yang bersifat kepentingan umum di dalam peraturan pengadaan tanah dengan pencabutan hak belum menunjukkan adanya sinkronisasi. Padahal, peraturan pengadaan tanah merupakan jembatan bagi penerapan pencabutan hak Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, kegiatan kepentingan umum di dalam peraturan pengadaan tanah sama dengan pencabutan hak.²⁸ Dengan demikian, ketika pengadaan tanah tidak dapat dilaksanakan karena kesepakatan tidak tercapai, pemerintah dapat menempuh upaya pencabutan hak.

1.7 Metode Penelitian

²⁸ *Ibid.*, 10

1.7.1 Jenis Pendekatan

Dalam penulisan ini, metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan penelitian yuridis empiris, pendekatan ini merupakan jenis pendekatan yang mengkaji ilmu hukum dengan memasukkan faktor sosial dengan tetap dalam batasan penulisan hukum, hal ini untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti. Metode Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini bertitik tolak dengan memakai kaidah-kaidah hukum yakni ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan yang tertulis untuk mendapatkan pengetahuan empiris perihal peralihan hak atas tanah wakaf dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan hambatan-hambatan apa saja yang timbul serta bagaimana penyelesaiannya.

1.7.2. Spesifikasi Penelitian

Ditinjau dari segi sifat, suatu penelitian dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

1. Penelitian eksploratif, yaitu penelitian penjelajahan, mencari keterangan, penjelasan dan data mengenai hal-hal yang belum diketahui.
2. Penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menuliskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.
3. Penelitian ekspalanatoris, yaitu penelitian yang menerangkan memperkuat atau menguji bahkan menolak suatu teori atau hipotesa-hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada²⁹.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1986, hal 43.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis. Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menuliskan tentang suatu hal di daerah tertentu pada saat tertentu. Sedangkan pengertian analitis adalah suatu penjelasan dan pengentepretasian secara logis dan sistematis³⁰. Penelitian deskriptif analisis bertujuan untuk mendeskripsikan realitas atau kenyataan yang ada kemudian diadakan penganalisisan tentang keadaan tersebut. Dalam hal ini, diadakan penelitian untuk memecahkan persoalan di masyarakat menurut teori-teori yang ada. Penulis menggunakan tipe penelitian deskriptif analitis ini karena penulis ingin memperoleh gambaran yang jelas dan memberikan data yang akurat perihal penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang.

1.7.3 Populasi dan Metode Penentuan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah objek atau kejadian yang akan diteliti³¹, dalam hal ini tampak bahwa masalah populasi dan sampel sebagai sumber data mempunyai peranan yang sangat penting. Populasi dapat dikatakan:

- a. sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian dan elemen populasi itu merupakan suatu analisis;
- b. sekelompok objek, baik manusia, gejala, benda atau peristiwa;
- c. semua individu untuk siapa kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari sampel itu hendak digeneralisasikan;

³⁰ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo, 1982, hal 12.

³¹ *Ibid*, halaman 44

d. jumlah keseluruhan unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga.

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa populasi adalah objek penelitian yang terdiri dari manusia, benda, gejala, atau peristiwa, sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.

Faktor persyaratan yang harus diperhatikan dalam menentukan populasi adalah:

- a. Waktu pembuatan informasi, telah lama berselang atau masih baru;
- b. Kecermatan dari pengumpulan data yang valid dan relevan;
- c. Ketelitian mengklasifikasikan data dan analisa data³².

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang terkait dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dan orang-orang yang memiliki hak atas tanah wakaf yang terkena dampak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan.

2. Sampel

Sampel atau sample merupakan contoh atau wakil dari suatu populasi yang besar jumlahnya. Tujuan penelitian mengambil sampel yaitu mendapatkan keterangan. Penelitian dalam pengambilan sampel haruslah dilakukan dengan benar, bila sampel yang diambil tidak mewakili dari populasi maka kesimpulan yang didapatkan tidak dapat digeneralisasikan pada populasi penelitian.

Penentuan sampel penelitian ini memakai metode *Purposive Sampling* yang artinya pengambilan sampel dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan dengan tujuan tertentu, sebab subyek penelitian diklasifikasikan berdasarkan keterlibatan masyarakat yang memiliki hak atas tanah wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Metode ini wajib memenuhi ketentuan:

³² Soemitro Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia, 1983, hal 47

- a. Patut didasarkan pada ciri-ciri, sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi.
- b. Penentuan karakteristik populasi harus dilakukan dengan teliti.
- c. Pengambilan sampel harus benar-benar subyek yang paling banyak dan mengandung ciri-ciri yang terdapat dalam populasi.

Penulis mengambil sampel yang diteliti, yaitu pemilik tanah wakaf dalam proyek pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berada di Kabupaten Jombang. Sampel-sampel tersebut juga dijadikan responden untuk tesis ini. Untuk melengkapi data yang diperoleh, wawancara juga dilakukan pada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum:

- a) Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.
- b) Kepala Kantor Kecamatan Kesamben
- c) Kepala KUA Kecamatan Kesamben.
- d) Kepala Desa Kedungbetik
- e) Nadzir Wakaf

1.7.4 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu proses dalam penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan, karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Berdasarkan data yang diperoleh, akan mendapatkan suatu gambaran yang jelas mengenai objek yang akan diteliti. Sehingga dapat membantu kita untuk menarik kesimpulan dari objek yang akan diteliti.

Untuk memperoleh gambaran tentang yang diteliti hingga penarikan kesimpulan, maka penulis tidak terlepas dari kebutuhan data yang benar. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang relevan dengan pemecahan masalah atau pembahasan yang didapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari obyek penelitian³³. Teknik pengumpulan data primer yang digunakan adalah wawancara. Wawancara atau interview merupakan tanya jawab. Dalam melakukan wawancara, peneliti menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara, berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan dibatasi pada aspek permasalahan. Melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literature, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti³⁴.

Studi Kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, antara lain:

³³ *Ibid*, hal 52

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali, 1984, hal 172.

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf secara khusus yang mengatur mengenai keberadaan lembaga wakaf
- c. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- d. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- e. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- f. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- g. Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
- h. Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/138/KPTS/013/2008 tertanggal 18 Maret 2008 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Proyek Pembangunan Jalan Tol Kertosono-Mojokerto
- i. Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/118/KPTS/013/2015 Tentang Perpanjangan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Mojokerto - Kertosono

Serta buku-buku yang berhubungan dengan hal-hal yang dibahas dalam penelitian serta membantu dan mengarahkan penulis dalam kerangka berpikir, yaitu:

1. Buku-buku mengenai hukum Agraria, yaitu Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah; Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya); Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah); Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Buku-buku mengenai Pengadaan Tanah yaitu Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
3. Buku Mengenai Metode Penelitian yaitu Pengantar Metodologi Penelitian, Penelitian Kualitatif, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Pengantar Penelitian Hukum.

1.7.5 Metode Analisis Data

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif, dengan pengertian bahwa data-data yang dihasilkan dapat memberikan gambaran yang sesuai dengan kenyataan. Untuk memperoleh gambaran tersebut, maka peneliti menggunakan metode analisa deskriptif analitik, data yang diperoleh yaitu melalui penelitian studi lapangan disusun secara sistematis kemudian dianalisa untuk mendapatkan deskripsi tentang penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang dan menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu kesimpulan yang ditarik dari hasil analisis data, dimana kesimpulan yang ditarik bersifat umum dan didasarkan atas sejumlah kesimpulan khusus yang mencakup jawaban atas

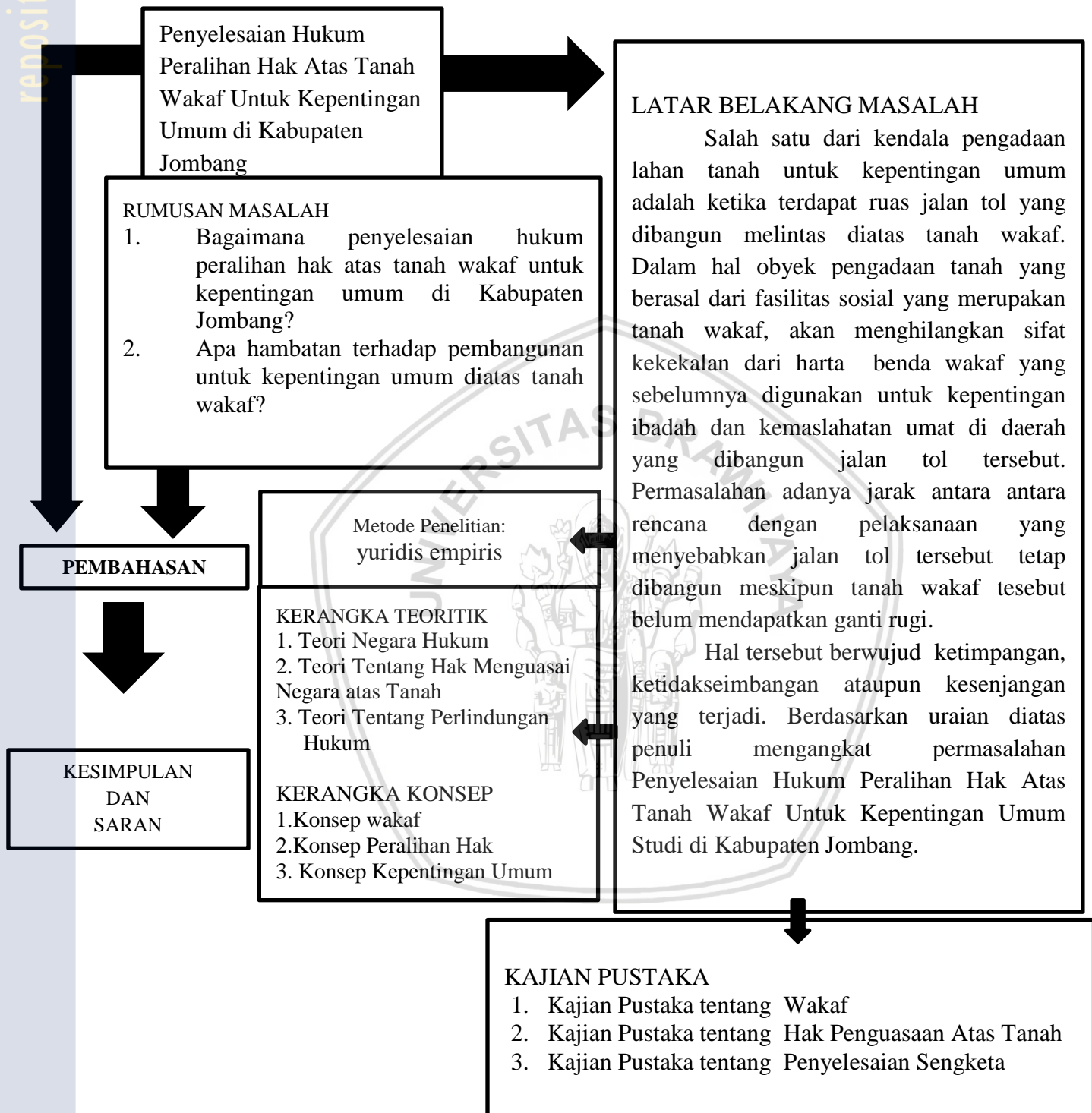
pembahasan yang telah dilakukan.³⁵ Untuk selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk laporan tesis.

1.8 Desain Penelitian

Desain penelitian ini akan menggambarkan alur untuk menjawab 2 rumusan masalah yang telah di kemukakan oleh penulis. Gambaran lengkap desain penelitian tesis seperti pada gambar desain penelitian berikut.



³⁵ Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan, 2003, hal 54.



1.9 Sistematika Penulisan

Sistematika yang penulis gunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan, pada bagian bab ini meliputi latar belakang masalah mengenai alasan pemilihan judul penelitian, perumusan mengenai masalah yang akan diteliti, tujuan penelitian, manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini, kerangka teoritik dan metode penelitian, waktu dan tahap penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengolahan sumber data, metode analisis sumber data, dan sistematika penulisan sehingga memudahkan untuk dibaca.
2. Bab II Kajian Pustaka, berisi tentang kajian pustaka tentang wakaf, kajian pustaka tentang hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, dan kajian pustaka tentang penyelesaian sengketa.
3. Bab III Hasil dan Pembahasan, berisi tentang penyelesaian hukum atas tanah wakaf untuk kepentingan umum di Kabupaten Jombang dan hambatan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah wakaf.
4. Bab IV Kesimpulan dan Saran, berisi kesimpulan dari hasil dan pembahasan yang memuat inti jawaban dari permasalahan dan saran yang memuat pendapat penulis dari segala aspek.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Kajian Tentang Wakaf

Menurut Istilah Ahli Fiqih Kata “Wakaf” atau “Wacf” berasal dari bahasa Arab “*Waqafa*”. Asal kata “*Waqafa*” berarti “menahan” atau “berhenti” atau “diam di tempat” atau “tetap berdiri”. Kata “*Waqafa-Yaqifu-Waqfan*” sama artinya dengan “*HabasaYahbisu-Tahbisan*”.¹

Para ahli fiqih berbeda dalam mendefinisikan wakaf menurut istilah, sehingga mereka berbeda pula dalam memandang hakikat wakaf itu sendiri. Berbagai pandangan tentang wakaf menurut istilah sebagai berikut:

1. Abu Hanifah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan. Berdasarkan definisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si wakif, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya.

Jika si wakif wafat, harta tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah “menyumbangkan manfaat”. Karena itu mazhab Hanafi mendefinisikan wakaf adalah: “Tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu pihak kebajikan (sosial), baik sekarang maupun akan datang”.

2. Mazhab Maliki

¹ Panduan Pemberdayaan Tanah ,*Op.Cit* ., hal 18

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si wakif menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh mustahiq (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang.

Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara kepemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si wakif. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).

3. Mazhab Syafi'i dan Ahmad bin Hambal

Syafi'i dan Ahmad berpendapat bahwa wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan. Wakif tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan, seperti: perlakuan pemilik dengan cara kepemilikannya kepada yang lain, baik dengan tukaran atau tidak. Jika wakif wafat, harta yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh ahli warisnya. Wakif menyalurkan manfaat harta yang diwakafkannya kepada *mauquf 'alaih* (yang

diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat, dimana wakif tidak dapat melarang penyaluran sumbangannya tersebut. Apabila wakif melarangnya, maka Qadli berhak memaksanya agar memberikannya kepada *mauquf 'alaih*. Karena itu mazhab Syafi'i mendefinisikan wakaf adalah: "Tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus sebagai milik Allah SWT, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial)".

Lembaga wakaf sebagai pranata keagamaan memiliki potensi dan manfaat ekonomi untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum. Wakaf sebagai suatu perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat mengalami perkembangan namun pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Untuk itu diterbitkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan menyusul peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

2.2. Kajian Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

2.2.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah adalah suatu hak berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang hak atas tanah tersebut untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan tanah baru dapat dikatakan sebagai hubungan

hukum konkret (*subjectief recht*), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya².

2.2.2. Isi Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Misalnya hak atas tanah yang disebut Hak Milik dalam Pasal 20 UUPA memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki tanpa batas waktu, sedang Hak Guna Usaha yang disebut dalam Pasal 28 UUPA dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya. Demikian juga Hak Guna Bangunan. Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah juga berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Lain lagi Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa ada yang terkecuali. Hak menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum public, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Jika Negara sebagai Penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan

² Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 265.

Penguasa, melalui lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai Badan Penguasa yang mempunyai Hak Menguasai yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah³.

2.2.3 Macam Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Dalam hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut⁴:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3 UUPA);
4. Hak-hak Individual;
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4 UUPA):
 - 1) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16);
 - 2) Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 55)

³ *Ibid*, halaman 24

⁴ *Ibid*, halaman 267

- b. Wakaf (Pasal 49 UUPA);
- c. Hak Jaminan Atas Tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33,39, 51 dan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bukan hak penguasaan atas tanah, melainkan hak atas satuan rumah susun tertentu, yang menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun meliputi juga satu bagian tertentu sebesar nilai perbandingan proporsionalnya dari hak atas tanah bersama di atas mana rumah susun yang bersangkutan berdiri.

2.2.4 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Dalam pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa, “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal tersebut mengandung pengertian bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya tetapi penggunaan tanah tersebut harus juga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan masyarakat dan negara.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional.
2. Tanah seseorang tidak mempunyai fungsi sosial bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensinya, dalam

mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga kepentingan masyarakat.

3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas, kesuburan serta kondisi tanah sehingga dapat dinikmati tidak hanya pemilik tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya / pemegang hak yang bersangkutan, melainkan juga beban dari setiap orang, badan hukum / instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

2.2.5 Asas Pengadaan Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

Pranata hukum pengadaan tanah akan lebih utuh dipahami bila tetap berpegang pada konsepsi hukum tanah nasional. Konsepsi hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan⁵.

Konsepsi hukum tanah nasional itu kemudian lebih dinyatakan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah. Menurut Boedi Harsono paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yaitu⁶:

⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 1

⁶ Boedi Harsono, *Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Disajikan Dalam Seminar Nasional “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)”,

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan pemilik tanah, melalui pencabutan hak.
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan ekonominya tidak menjadi mundur.
6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:⁷

- a. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
- b. Asas Kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- c. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit*, halaman 282

dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.

- d. Asas Kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- e. Asas Keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- f. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g. Asas Kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- h. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

2.2.6 Tara Cara Perolehan Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

Perolehan tanah adalah suatu tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilalui oleh seseorang, badan hukum, instansi pemerintah untuk memperoleh hak atas tanah bagi kepentingan pembangunan.

Hukum Tanah Nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut⁸:

1. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak;
2. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut;
3. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat.

Sistem perolehan tanah berdasarkan kriteria di atas baik untuk keperluan swasta maupun untuk kepentingan umum dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Tanah Negara

Cara perolehan tanah negara dapat ditempuh dengan cara permohonan hak baru atas tanah.

2. Tanah Hak

Cara perolehan tanah hak ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan haknya maupun mengenai besarnya ganti rugi, yaitu ditempuh dengan cara:

- a. Pemindahan Hak Atas Tanah

⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 310

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Cara ini ditempuh apabila yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah secara sukarela menjual tanah tersebut. Apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka jual belinya menjadi batal.

b. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pengertian pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Cara memperoleh tanah dengan pelepasan hak atas tanah ini ditempuh apabila yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

c. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memnuhi kewajiban hukum.

Pencabutan dan pengadaan tanah adalah dua cara dimana hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikasai oleh negara, dan kemudian atas permohonan suatu pihak hak atas tanah tersebut diberikan negara kepadanya. Cara ini ditempuh jika musyawarah tidak berhasil

mencapai kesepakatan dan tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah mengalami jalan buntu. Dasar hukum pengaturan pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini hakikatnya merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 UUPA, bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Undang-undang merujuk pada Pasal 18 tersebut adalah Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya, yang mulai berlaku pada tanggal 26 September 1961.

2.2.7 Cara Perolehan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan

Cara memperoleh tanah untuk pembangunan dibagi menjadi dua yaitu untuk pembangunan kepentingan umum dengan cara pelepasan atau penyerahan hak dan pembangunan bukan untuk kepentingan umum (kepentingan swasta) dengan cara tukar menukar, jual-beli, hibah atau memakai cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

1. Pembangunan kepentingan umum.

Tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum sekarang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang mencabut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 angka 6 adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti rugi atas dasar musyawarah. Kegiatan pelepasan hak atau penyerahan hak tersebut dilakukan dengan musyawarah antara seseorang dan hak atas tanah yang dikuasainya.

Pengertian pengadaan tanah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 angka 3, adalah “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah”. Berdasarkan pengertian pengadaan tanah tersebut diketahui bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan apabila tanah yang akan diperoleh atau dibutuhkan adalah tanah hak dan terdapat kesediaan pemegang hak atas tanah untuk menyerahkannya, namun status hukum pihak yang membutuhkan tanah tidak berwenang sebagai subyek hak dari tanah yang akan diperolehnya⁹. Sebagai contoh, misalnya :

- a. Instansi yang membutuhkan tanah adalah instansi Pemerintah sementara tanah yang akan diperoleh adalah tanah hak milik atau tanah hak guna bangunan, padahal instansi Pemerintah hanya berwenang sebagai subyek hak pakai atau hak pengelolaan.
- b. Instansi yang membutuhkan adalah badan hukum swasta (Perseroan Terbatas), sementara tanah yang akan diperolehnya adalah tanah hak milik,

⁹ Oloan Sitorus dan Dayat Sihombing, *Op.cit* hal 17.

padahal hanya badan hukum tertentu(yang ditunjuk secara tegas) yang boleh sebagai subyek hak milik.

Untuk tercapainya kesepakatan ini maka ditempuh dengan jalan musyawarah. Jika yang bersangkutan tidak bersedia menyerahkan tanahnya dengan sukarela dan lokasi tidak dapat dipindahkan dikenal lembaga “Pencabutan Hak Atas Tanah” yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang dapat digunakan sebagaimana ditunjuk dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

2.2.8 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha penyediaan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Jenis-jenis Kepentingan Umum dalam pasal 10 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu, meliputi:

- a) Pertanahan dan keamanan sosial;
- b) Jalan Umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan pembangunan pengairan lainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi listrik;

- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h) Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
- i) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- o) Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q) Prasarana Olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 angka (9) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten atau Kota dibentuk oleh Bupati atau Walikota, pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur dan pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih dilakukan dengan bantuan panitia

pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan Pemerintah Daerah terkait. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia tetap jadi bukan sekedar panitia sementara (*ad hoc*). Perubahan keanggotaan hanya mungkin terjadi dari Camat / Lurah / Kepala Desa sesuai dengan di wilayah mana tanah tersebut terletak.

Tugas dari Panitia Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 7 adalah:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah ,bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
- b. Mengadakan penelitian mengenai Status Hukum Tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya
- c. Menaksir dan memutuskan besarnya ganti kerugian atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan
- d. Memberi Penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah

- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / besarnya ganti kerugian
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas tanah
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

2.3. Kajian tentang Penyelesaian Sengketa

2.3.1 Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*¹⁰.

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan

¹⁰ Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hal 35

masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR¹¹.

2.3.2 Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan”. Penyelesaian dengan cara penyelesaian di luar pengadilan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.

2.3.3 Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa

1. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak

¹¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hal 234

yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

2. Negosiasi

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani¹², negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho¹³ bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

3. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar¹⁴. Mediasi juga dapat

¹² Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit* hal 23

¹³ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009, hal 21

¹⁴ Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit* hal 28

diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat¹⁵.

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolusi. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi¹⁶.

5. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi¹⁷.

6. Pencari fakta (*fact finding*)

¹⁵ Susanti Adi Nugroho, *Op. Cit* hal 21

¹⁶ Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit* ., hal 34

¹⁷ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal 17

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang memperjelas dan menyelesaikan persoalan sengketa.



BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Lokasi Penelitian

3.1.1 Kondisi Geografis

Secara administrasi, Kabupaten Jombang terbagi menjadi 21 Kecamatan yang terdiri dari 301 Desa dan 5 Kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Jombang keseluruhan 1.159,50 Km persegi¹ dengan kondisi topografi bervariasi. Secara topografis wilayah Kabupaten Jombang dibagi menjadi 3 sub area:

- a. Kawasan Utara, merupakan pegunungan kapur muda yang memiliki tanah relatif kurang subur, sebagian besar mempunyai fisiologi mendatar dan sebagian lagi berbukit-bukit, meliputi Kecamatan Plandaan, Kecamatan Kabuh, Kecamatan Ploso, Kecamatan Kudu dan Kecamatan Ngusikan.
- b. Kawasan Tengah, yakni di sebelah selatan Sungai Brantas, sebagian besar merupakan tanah pertanian dengan jaringan irigasi yang cukup bagus sehingga sangat cocok ditanami padi dan palawija. Adapun kawasan tengah meliputi Kecamatan Bandar Kedung Mulyo, Perak, Gudo, Diwek, Mojoagung, Sumobito, Jogoroto, Peterongan, Jombang, Megaluh, Tembelang dan Kecamatan Kesamben.
- c. Kawasan Selatan, merupakan tanah pegunungan, sebagian wilayah ini diperuntukkan sebagai perkebunan, meliputi Kecamatan Ngoro, Bareng, Mojowarno dan Wonosalam.

¹ <http://jombangkab.go.id/index.php/page/detail/keadaan-geografis.html> diakses tanggal 15 Juni 2018

3.1.2 Karakteristik Wilayah

Secara geografis kawasan Kabupaten Jombang merupakan wilayah hilir dari Daerah Aliran Sungai (DAS) Brantas. Selain itu, Kabupaten ini juga dilewati oleh dua aliran sungai besar yaitu sub DAS Brantas yakni Sungai Konto dan Sungai Gunting. Oleh sebab itu, tingkat pemenuhan keperluan air untuk pertanian cukup memadai yakni dengan rata-rata pemenuhan kebutuhan air sebesar 101,50% di musim hujan, 98,40% di musim semester pertama dan 95,10% di musim kemarau semester kedua. Pemenuhan kebutuhan air tersebut digunakan untuk mengairi lahan pertanian berupa lahan sawah teknis sebesar 40.039 hektar atau 92,04% dari luas lahan sawah di Kabupaten Jombang. Terpenuhinya kebutuhan air untuk pertanian, maka Kabupaten Jombang mempunyai potensi untuk melakukan peningkatan dan pengembangan produksi pertanian maupun perkebunan.

3.1.3 Demografi

Perkembangan alamiah penduduk di Kabupaten Jombang semakin tahun semakin meningkat dapat menimbulkan berbagai permasalahan dan harus segera di lokalisir sehingga tidak berdampak secara luas. “Jumlah penduduk Kabupaten Jombang Tahun 2009 adalah 1.348.199 jiwa terdiri dari 675.584 Laki-laki dan 672.615 Perempuan, dengan rincian jumlah penduduk WNI sebesar 1.348.178 jiwa yang terdiri dari 675.578 laki-laki dan 672.600 perempuan, sedangkan jumlah WNA sebesar 21 jiwa yang terdiri dari 6 laki-laki dan 15 perempuan. Tahun 2010 adalah 1.201.557 jiwa terdiri dari 597.219 Laki-laki dan 604.338 Perempuan (Menurut Hasil

Sensus 2010 BPS)². Dengan demikian Kabupaten Jombang dikategorikan memiliki tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup pesat

3.1.4. Potensi Unggulan Wilayah

Kabupaten Jombang secara ekonomis memiliki beberapa keunggulan potensi daerah, dan apabila potensi tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik maka Akan mampu meningkatkan pertumbuhan perekonomian daerah. Beberapa potensi daerah tersebut adalah: Posisi wilayah yang strategis di dalam peta wilayah Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang berada pada koridor bagian tengah dan berada pada posisi silang, yaitu pada jalur Surabaya–Madiun dan Malang-Babat. Selain itu, didalam konteks penataan ruang wilayah Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang termasuk di dalam skenario pengembangan Gerbangkertosusila Plus. Dalam hal ini, Kabupaten Jombang sangat potensial menjadi daerah tujuan investasi. Kondisi tersebut juga ditunjang dengan adanya ruas jalan tol Kertosono-Mojokerto. Dengan posisi yang demikian, maka menjadikan Kabupaten Jombang sebagai pilihanyang strategis bagi investor untuk mengembangkan investasinya dengan pertimbangan bahwa waktu dan jarak tempuh yang semakin cepat.

3.2 Lokasi Jalan Tol Kertosono-Mojokerto

3.2.1 Gambaran Umum

Pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kertosono-Mojokerto dimulai sejak tanggal 18 Maret 2008, yaitu sejak disetujuinya penetapan lokasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/138/KPTS/013/2008 tertanggal

² <http://jombangkab.go.id/index.php/page/detail/keadaan-demografi.html>

18 Maret 2008 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Proyek Pembangunan Jalan Tol Kertosono-Mojokerto.

Ruas Tol Kertosono - Mojokerto merupakan bagian dari Jaringan Jalan Tol Lintas Tengah Jawa Timur yang merupakan bagian dari Seksi II jaringan jalan tol Surabaya-Solo. Jalan tol Kertosono-Mojokerto ini berbatasan dengan akhir ruas jalan tol Surabaya-Mojokerto, yaitu yang berada di Desa Canggal, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto. Sedangkan Akhir ruas berbatasan dengan ruas jalan Tol Ngawi-Kertosono, yaitu yang berada di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bandar Kedungmulyo, Kabupaten Jombang.

3.2.2 Topografi

Lintasan jalan tol Kertosono-Mojokerto berada pada variasi ketinggian antara 19 meter sampai dengan 60 meter dpl yang berada di daerah perbukitan dengan sebagian besar merupakan daerah yang berupa lahan dan ladang persawahan beririgasi teknis seluas 310,26 Ha atau 93,9% sedang sebagian kecil merupakan pemukiman yaitu seluas 20,13 Ha atau 6,9%. Daerah tersebut terbagi atas³.

A. Kabupaten Mojokerto

| | |
|------------------|----------------------|
| Total Luas Lahan | = 54,70 Ha |
| Sawah/Tegalan | = 49,58 Ha (90,65 %) |
| Pemukiman | = 5,11 Ha(9,35 %) |

B. Kabupaten Jombang

| | |
|------------------|-----------------------|
| Total Luas Lahan | = 275,70 Ha |
| Sawah/Tegalan | = 260,67 Ha (94,55 %) |
| Pemukiman | = 15,02 Ha(5,45 %) |

³ Sampu V, *Op. cit* hal 15

Proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah merupakan suatu proyek yang terlebih dahulu direncanakan dalam penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menurut peraturan perundang-undangan harus dibantu dengan Panitia Pengadaan Tanah. Panitia pengadaan Tanah dibentuk untuk membuat dan menyusun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan melakukan berbagai kegiatan pendahuluan dalam pelepasan/penyerahan hak atas tanah.

3.3 Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa yang dimaksud Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Gubernur untuk membantu Gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten atau Kota dibentuk oleh Bupati atau Walikota, pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur dan pengadaan tanah

yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan Pemerintah Daerah terkait. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia tetap jadi bukan sekedar panitia sementara (*ad hoc*). Perubahan keanggotaan hanya mungkin terjadi dari Camat / Lurah / Kepala Desa sesuai dengan di wilayah mana tanah tersebut terletak. Tugas dari Panitia Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 7 adalah:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah ,bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
- b. Mengadakan penelitian mengenai Status Hukum Tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya
- c. Menaksir dan memutuskan besarnya ganti kerugian atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan
- d. Memberi Penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah

- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / besarnya ganti kerugian
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas tanah
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Secara hukum, Akta Ikrar Wakaf yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf merupakan alat bukti otentik yang dapat membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum wakaf. Akta Ikrar Wakaf menurut hukum diakui secara sah oleh negara, sehingga dapat digunakan untuk membuktikan adanya pemberian wakaf. Pemberian wakaf yang dilakukan hanya secara lisan atau di bawah tangan tanpa pembuatan Akta Ikrar Wakaf yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf tidak sah menurut hukum. Pembuatan Akta Ikrar Wakaf dilakukan setelah wakif mengikrarkan dan menyerahkan harta yang diwakafkan. Walaupun ikrar wakaf dilakukan secara tertulis, namun Akta Ikrar Wakaf harus tetap dibuat karena sebagai alat bukti sahnya perbuatan hukum wakaf. selain Akta Ikrar Wakaf, adapula Akta Ikrar Wakaf . perbedaan Akta Ikrar Wakaf dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf adalah waktu pelaksanaan wakaf dan pembuatan akta. Pembuatan Akta Ikrar Wakaf untuk tanah-tanah yang diwakafkan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan tanah

Milik, dan wakaf yang pada waktu pembuatan akta wakif masih hidup. sedangkan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dibuat untuk benda tanah yang diwakafkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 tahun 1977, dan wakaf yang pada waktu pembuatan akta wakifnya telah meninggal dunia. Akta Ikrar Wakaf dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yaitu kepala Kantor Urusan Agama setempat. Peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dalam pelaksanaan wakaf sangat penting. berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 dalam melaksanakan wakaf, wakif harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dan dituangkan dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf. Ikrar yang disampaikan oleh wakif tersebut berisikan pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya. Wakaf di bawah tangan merupakan praktek wakaf yang dilakukan oleh para pihak sendiri baik secara lisan maupun tertulis tanpa disertai dengan pembuatan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Berdasarkan Pasal 1847 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang dilakukan tidak di hadapan pejabat umum pejabat umum dalam perbuatan hukum wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau Kepala Kantor Urusan Agama. pelaksanaan wakaf di bawah tangan dapat menimbulkan masalah di kemudian hari yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah wakaf tersebut seperti diambil alih oleh ahli waris wakif, maupun berpindah kepemilikan menjadi milik pribadi nadzir, ahli waris nadzir maupun pihak lain. Apabila terjadi sengketa, misalnya ahli waris wakif menyangkal bahwa pewarisnya telah

mewakafkan tanah kepada nadzir, maka nadzir tidak dapat mempertahankan tanah wakaf tersebut. agar pemberian wakaf yang dilakukan secara lisan atau di bawah tangan tetap diakui secara hukum, maka bentuk pengamanan yang dapat dilakukan adalah: pertama, apabila wakif masih hidup bentuk pengamanannya dengan dibuatkan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar wakaf. Kedua, apabila wakif telah meninggal dunia bentuk pengamanannya dengan dibuatkan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar wakaf. Pelaporan adanya harta benda wakaf agar dibuatkan Akta Ikrar Wakaf dapat dilakukan oleh masyarakat umum, tokoh masyarakat, ataupun kepala desa/kelurahan. tidak menutup kemungkinan dalam pembuatan Akta Ikrar Wakaf ahli waris wakif mengingkari adanya pemberian wakaf oleh wakif. Apabila hal ini terjadi, nadzir dapat mengajukan permohonan ithbat wakaf ke pengadilan agama. Penetapan Pengadilan Agama tersebut selanjutnya menjadi dasar permohonan sertifikat tanah. Setelah dibuatkan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf selanjutnya didaftarkan untuk dilakukan perubahan sertifikat ke Badan Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat atas nama wakif dicoret dan diganti dengan atas nama nadzir dengan dibuatkan sertifikat wakaf. Sertipikasi tanah wakaf menjadi sangat penting untuk melindungi wakaf secara hukum. tanah mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, pemegang sertifikat hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum dan dijamin oleh undang-undang atas tanah yang dimilikinya. Apabila terjadi sengketa tanah, pemilik sertifikat tanah yang dimiliki kedudukan hukumnya sangat kuat. Berdasarkan

tujuan-tujuan tersebut, hukum modern menekankan pada lima unsur yang menentukan hukum dapat dilaksanakan:

- 1) Kapasitas aturan-aturan, standar-standar, atau prinsip-prinsip hukum untuk memandu masyarakat dalam melaksanakan urusan-urusannya, dan masyarakat harus mengetahui hukum dan mematuhiinya.
- 2) Agar hukum efektif rakyat harus diperintah oleh hukum dan mematuhiinya (*people should be ruled by law and obey it*)
- 3) Hukum harus memungkinkan stabilitas, agar dapat memfasilitasi perencanaan dan mengkoordinasikan berbagai tindakan sepanjang waktu.
- 4) Supremasi otoritas terhadap siapapun, pemerintah, penegak hukum, dan maupun masyarakat umum.
- 5) Pengadilan yang tidak memihak dan dilaksanakan sesuai prosedur yang jujur dan adil.

Kajian Hukum Islam tidak terdapat dasar hukum yang mewajibkan agar tanah wakaf memiliki sertifikat wakaf, namun terdapat anjuran untuk melakukan pencatatan sebagai bentuk upaya perlindungan hukum dan menghilangkan kebimbangan terhadap status benda wakaf. Pembuatan Akta Ikrar Wakaf /Akta Ikrar Wakaf yang selanjutnya dibuatkan sertifikat tanah wakaf pada pokoknya adalah untuk memperoleh jaminan, kepastian dan perlindungan hukum tentang tanah yang diwakafkan.

Masalah yang timbul dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah ganti kerugian, terlebih tanah yang terkena dampak adalah tanah wakaf. Hal ini dalam penggantian tanah wakaf memerlukan tanah-tanah pengganti sebagai bentuk ganti

kerugian. Dalam kehidupan masyarakat, sebidang tanah yang telah diwakafkan akan mempunyai kedudukan khusus, yakni terisolisasinya tanah wakaf tersebut dari kegiatan transaksi (jual beli, sewa beli, hibah, waris, penjaminan dan bentuk pengalihan lain).

Tukar-menukar barang wakaf dalam istilah fikih disebut "*Istibdal*", atau "*Ibdal*". *Al-Istibdal* berarti mengeluarkan suatu barang dari status wakaf, dan menggantikannya dengan barang lain, sedangkan *Al-Ibdal*, diartikan penggantian barang wakaf dengan barang wakaf lainnya, baik yang sama kegunaannya atau tidak, seperti menukar wakaf yang berupa tanah pertanian dengan barang lain yang berupa tanah untuk bangunan.

Hukum positif Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, masalah *Istibdal* dimasukkan dalam "hukum pengecualian", seperti disebut dalam Pasal 40 dan 41 ayat (1). Dalam Pasal 40 dinyatakan, bahwa Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :

- a. dijadikan jaminan,
- b. disita,
- c. dihibahkan,
- d. dijual,
- e. diwariskan,
- f. ditukar, atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya

dan dalam Pasal 41 dinyatakan:

- a. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan Umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syari'ah .
- b. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia .
- c. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula .
- d. Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah .

Ketentuan-ketentuan yang tercantum pada Pasal 40 dan 41 diatas, merupakan sikap kehati-hatian dalam tukar-menukar barang wakaf, dan menekankan upaya menjaga keabadian barang wakaf. Hal ini lebih jelas lagi dengan melihat aturan yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, Pasal 49 dinyatakan:

1. Perubahan status harta benda wakaf dengan bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia .

2. Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut;
 - a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah.
 - b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf, atau
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
3. Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran Harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
 - a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
 - b. Nilai dan manfaat harta penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
4. Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur :
 - a. Pemerintah daerah kabupaten/kota
 - b. Kantor pertanahan kabupaten/kota
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota
 - d. Kantor Departemen Agama kabupaten/kota

e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan

Dasar penghitungan besar nilai ganti kerugian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 pasal 50. Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) huruf b dihitung sebagai berikut :

- a. Harta benda penukar memiliki Nilai Jual Obyek Pajak (NOJP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf ;
- b. Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan

Dalam pelaksanaan penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 pasal 51:

- a. *Nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen (Kementerian) Agama kabupaten / kota .
- b. Kepala Kantor Departemen (Kementrian) Agama kabupaten / kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 49 ayat 4 dan selanjutnya Bupati / Walikota setempat membuat Surat Keputusan;
- c. Kepala Kantor Departemen (Kementerian) Agama kabupaten / kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penelitian dari tim kepada Kantor Wilayah Departemen (Kementerian) Agama propinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri;

- d. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan / atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut .

Dengan demikian pada hakikatnya harta benda wakaf dapat dikenakan sebagai obyek pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu dengan penukaran harta benda pengganti.

Jika terjadi sengketa pada tanah wakaf maka dalam hukum positif dapat ditempuh dengan melalui penyelesaian dengan cara:

1. Penyelesaian dengan cara non-litigasi
 - a. Perdamaian dan alternatif penyelesaian sengketa

Konsep perdamaian merupakan satu unsur utama hukum Islam dalam bidang muamalah untuk menyelesaikan suatu sengketa, perdamaian bukanlah suatu pranata positif belaka, melainkan lebih berupa fitrah dari manusia, yang pada dasarnya menginginkan seluruh aspek kehidupannya nyaman, tidak ada yang mengganggu, tidak ingin dimusuhi, ingin damai dan tenteram dalam segala aspek kehidupan. Pengaturan dan dasar hukum perdamaian dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan di Indonesia terdapat dalam;

- a) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Pasal 3 ayat (1) berbunyi:

“Semua peradilan di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Peradilan Negara dan ditetapkan dengan undang-undang”. Penjelasan Pasal 3 ayat (1), pasal ini mengandung arti, bahwa di samping Peradilan Negara, tidak diperkenankan lagi adanya peradilan-peradilan yang dilakukan oleh bukan Badan Peradilan Negara. Penyelesaian

perkara di luar Pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan.

- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1851 menyatakan, “Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Persetujuan ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis”
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Pasal 1855 menyebutkan bahwa;
“Setiap perdamaian hanya mengakhiri perselisihan-perselisihan yang termaktub didalamnya, baik para pihak merumuskan maksud mereka dalam perkara khusus atau umum, maupun maksud itu dapat disimpulkan sebagai akibat mutlak satu-satunya dari apa yang dituliskan”.
- d) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1858 menyebutkan;
“Segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat yang penghabisan. Tidak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan klenkhalafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan”.
- e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 6 mengatur mengenai alternatif penyelesaian sengketa.

b. Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah, di mana para pihak yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Pihak luar tersebut disebut dengan mediator, yang tidak berwenang untuk memutus sengketa, tetapi hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya⁴.

Mediasi merupakan proses negosiasi pemecahan masalah, dengan menggunakan pihak ketiga yang tidak memihak dan bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Pihak ketiga disebut dengan mediator, yang membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya dan tidak mempunyai kewenangan untuk memutus sengketa, tetapi hanya bersifat sebagai penengah.

Tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa perwakafan Pasal 62 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan sebagai berikut:

- a) Penyelesaian sengketa perwakafan ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat

⁴ Khotibul Umam, *penyelesaian sengketa di luar pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hal 10

- b) Apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan permasalahan terhadap harta benda wakaf agar terlebih dahulu mengutamakan sikap musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak berhasil dilakukan, dapat diselesaikan melalui mediasi maupun arbitrase. Jika ketiga cara tersebut juga tidak berhasil dilakukan, maka cara terakhir yang harus ditempuh adalah melalui jalur pengadilan (*litigation*).

2. Penyelesaian dengan litigasi

Lembaga Peradilan Agama melalui Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama telah menetapkan hal-hal yang menjadi kewenangan lembaga Peradilan Agama, tugas dan wewenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tertentu bagi yang beragama Islam dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah.

Penyelesaian perkara perdata wakaf melalui lembaga peradilan tidak cukup hanya pada lembaga peradilan dalam arti Pengadilan Agama saja, tetapi bisa juga di Pengadilan Negeri karena jika dengan putusan peradilan tingkat pertama tersebut terdapat pihak yang merasa dirugikan, dapat mengajukan upaya hukum pada peradilan yang lebih tinggi yaitu upaya banding pada Pengadilan Tinggi. Jika putusan Pengadilan Tinggi tersebut mengakibatkan salah satu pihak merasa keberatan karena

dirugikan, maka dapat mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung, dan demikian juga jika salah satu pihak merasa keberatan terhadap putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi, dapat mengajukan upaya hukum peninjauan kembali pada Mahkamah Agung.

Pemecahan masalah wakaf di Kabupaten Jombang diselesaikan dengan cara musyawarah dalam pemberian ganti kerugian. Musyawarah dilakukan secara sukarela oleh para pihak yang berkepentingan, yaitu para pihak Nadzir tanah wakaf, instansi pemerintah yang terkait, dengan tanpa melibatkan pihak ketiga.

Musyawarah Penyampaian bentuk ganti kerugian tanah, tanaman dan atau bangunan tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol ruas Kertosono-Mojokerto di Kabupaten Jombang dilaksanakan pada tanggal 13 Oktober 2016⁵ yang dilaksanakan di rumah makan Zam-Zam. Pelaksanaan musyawarah ini adalah untuk menetapkan penyampaian ganti kerugian atas tanah wakaf yang terkena pengadaan lahan untuk jalan tol di Kabupaten Jombang, yang terdiri atas 6 bidang tanah wakaf yang berada di Kecamatan Kesamben dan Kecamatan Sumobito. Di Kecamatan Sumobito terdapat dua bidang yang terletak di Desa Kendalsari dan di wilayah Kecamatan Kesamben terletak di Desa Kedungbetik, Desa Kedungmlati dan Desa Jombok. Bidang-bidang tanah wakaf tersebut seperti pada Tabel 3.1 berikut:

Tabel 3.1 Daftar tanah wakaf yang terkena pengadaan untuk jalan tol ruas Mojokerto-Kertosono

| No | Nama | Desa | NIB |
|----|-------------|-------------|--------|
| 1. | Tanah wakaf | Kedungbetik | 01 164 |
| 2. | Tanah wakaf | Kedungmlati | 00592 |

⁵ Perangkat Desa Kedungbetik, Wawancara

| | | | |
|----|-------------|-------------|-------|
| 3. | Tanah wakaf | Kedungmlati | 00549 |
| 4. | Tanah wakaf | Jombok | 00271 |
| 5. | Tanah wakaf | Kendalsari | 00448 |
| 6. | Tanah wakaf | Kendalsari | 00455 |

Sumber: Data Kantor Urusan Agama Kecamatan Kesamben

Musyawarah yang dilaksanakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Kertosono-Jombang ini telah sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam Pasal 31 s/d 38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal-hal yang dibahas dalam pelaksanaan musyawarah ini meliputi:

- a. Pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut, dan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- b. Musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berpedoman pada:
 1. Kesepakatan para pihak
 2. Hasil penilaian
 3. Tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan

Musyawarah dilaksanakan secara langsung dan bersama-sama antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik yang sudah terdaftar dalam Peta dan Daftar yang telah disahkan. Musyawarah dalam penanganan tanah wakaf lanjutan dilaksanakan pada tanggal 2 Nopember 2017⁶, musyawarah tersebut

⁶ Surat BPN Kabupaten Jombang

dilaksanakan di ruang rapat Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dengan agenda acara koordinasi terbatas penanganan tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Mojokerto-Jombang oleh tim penilai tukar guling tanah wakaf di Kabupaten Jombang.

Pada musyawarah ini dihadiri oleh Pejabat Pembuat Komitmen, Sekretaris dan Anggota Pelaksana Pengadaan Tanah, Tim Penilai Tukar Guling Tanah Wakaf, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumobito, Ketua Kantor Urusan Agama Kecamatan Kesamben dan Nadzir tanah wakaf. Hasil dari musyawarah tersebut adalah bidang-bidang tanah wakaf yang terkena pengadaan untuk jalan tol ruas Mojokerto-Kertosono terdapat di 2 (dua) kecamatan yaitu Kecamatan Kesamben dan Kecamatan Sumobito.

A. Kecamatan Kesamben

1. Desa Kedungbetik

Wakaf berupa masjid dengan Nadzir Djumadi, S.Ag sesuai Akta Ikrar Wakaf Nomor: W2/11/113/1991 dengan luas tanah 1.390 meter persegi. Tanah yang terkena dampak adalah seluas 534 meter persegi.

2. Desa Kedungmlati

- a) Wakaf berupa masjid dengan Nadzir Janam sesuai Akta Ikrar Wakaf Nomor: KK.13.17.16/BA/03.2/326/2008 dengan luas tanah 1.508 meter persegi. Tanah yang terkena dampak seluas 83 meter persegi.
- b) Wakaf berupa masjid dengan Nadzir Zainuri sesuai Akta Ikrar Wakaf Nomor: KK.13.17.16/BA/03.2/328/2008 dengan luas tanah 1.454 meter persegi. Tanah yang terkena dampak adalah seluas 214 meter persegi.

3. Desa Jombok

- a) Wakaf berupa Madrasah Ibtidaiyah dengan nadzir H.Basori, SE sesuai Akta Ikrar Wakaf Nmor: W2/55/11/1991 dan W2/54/11/1991 dengan luas tanah 3,575 meter persegi. Tanah yang terkena dampak adalah seluas 480 meter persegi.

B. Kecamatan Sumobito

1. Desa Kendalsari

- a) Wakaf berupa Madrasah Ibtidaiyah dengan nadzir H. Ali Mas'ad, dengan Nomor Induk Bangunan 00448 yang terkena dampak adalah seluas 276 meter persegi
- b) Wakaf berupa Masjid dengan nadzir H. Ali Mas'ad, dengan Nomor Induk Bangunan 00455 yang terkena dampak adalah seluas 302 meter persegi

Pemeriksaan lapangan tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono yang terletak di Desa Kedungbetik, Desa Kedungmlati, Desa Jombok yang berada di Kecamatan Kesamben serta Desa Kendalsari yang berada di Kecamatan Sumobito dilaksanakan pada tanggal 8 Nopember 2017. Dalam pemeriksaan lapangan ini dihadiri oleh:

1. Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Mojokerto-Kertosono
2. Direktur dari PT. Marga Harjaya Infrastruktur
3. Tim Pelasaksana pengadaan tanah
4. Tim Penilai Tukar Guling tanah Wakaf
5. Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kesamben

6. Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumobito

Pemeriksaan lapangan dilakukan dalam memperoleh nilai taksir tanah wakaf. Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang-undang tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya, harta benda wakaf dilarang diubah status dan dialihkan dalam bentuk apapun kecuali dengan bentuk penukaran yang ditujukan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.

Harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum, dapat diubah statusnya dengan penukaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, “Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.”

Hasil dari pemeriksaan lapangan diperoleh data daftar tanah wakaf yang terkena pembangunan tol dengan nilai penggantian wajar terhadap tanah-tanah wakaf tersebut:

Tabel 3.2 Daftar tanah wakaf dan nilai taksir tanah wakaf yang terkena pengadaan untuk jalan tol ruas Mojokerto-Kertosono

| No | Desa | Nadzir | Luas Tanah (m ²) | NIB | Total Ganti Kerugian (Rp) | Keterangan |
|----|-------------|--------------|------------------------------|-------|---------------------------|---------------|
| 1. | Kedungbetik | Jumadi, S.Ag | 534 | 01164 | 128,694,000 | Apraisal 2016 |
| 2. | Kedungmlati | Janam | 83 | 00529 | 20,810,000 | Apraisal 2015 |
| 3. | Kedungmlati | Zainuri | 214 | 00549 | 48,540,000 | Apraisal 2015 |

| | | | | | | |
|----|------------|---------------|-----|-------|-------------|---------------|
| 4. | Jombok | Basori, SE | 480 | 00271 | 115,760,000 | Apraisal 2015 |
| 5. | Kendalsari | H. Ali Mas'ad | 276 | 00448 | 74.250.000 | Apraisal 2015 |
| 6. | Kendalsari | H. Ali Mas'ad | 302 | 00455 | 81.240.000 | Apraisal 2015 |

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang

Berdasarkan Tabel 3.2 di atas maka dapat diketahui bahwa keenam bidang tanah yang terkena dampak pembangunan jalan tol sudah ditetapkan total kerugiannya. Nilai total kerugian ditaksir sesuai dengan luas tanah yang terkena dampak sehingga diperoleh hasil total ganti kerugian yang berbeda-beda pada setiap bidang tanah. Hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang ketentuan ganti kerugian Nomor 41 Tahun 2004 bahwa harta benda wakaf tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atas cara penghitungan dimaksud di atas ditetapkan dengan musyawarah.

Ganti kerugian atas harta benda wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum pertama-tama, dilakukan pemeriksaan lapangan tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono yang dilaksanakan pada tanggal 8 Nopember 2017 beragendakan juga dalam melakukan pencarian tanah pengganti sebagai bentuk ganti kerugian terhadap tanah wakaf. Ketentuan ganti kerugian telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 bahwa harta benda wakaf tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengatur mengenai bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah yaitu berupa:

- a) uang; dan/atau:
- b) tanah pengganti; dan/atau
- c) pemukiman kembali; dan/atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian.

Pengadaan tanah pengganti atas harta benda wakaf dengan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atas cara penghitungan dimaksud di atas ditetapkan dengan musyawarah. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam melaksanakan musyawarah menurut Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Tabel 3.3 Daftar tanah pengganti wakaf yang terkena pengadaan untuk jalan tol ruas Mojokerto-Kertosono di Kabupaten Jombang

| No | Desa | Kecamatan | NIB | Luas Tanah | Nama Pemilik | Alas Hak | Tanah Pengganti |
|----|-------------|-----------|-------|------------|--------------|----------|-----------------|
| 1. | Kedungmlati | Kesamben | 01816 | 6,528 | Imam Muksid | M.617 | |
| 2. | Kedungmlati | Kesamben | 01817 | 4,950 | Janam | C.612 | |

| | | | | | | | |
|----|-------------|----------|-------|-------|----------------------------------|---------|-------|
| 3. | Kedungmlati | Kesamben | 01819 | 8,250 | Janam | C.231 | |
| 4. | Kedungbetik | Kesamben | 01325 | 4,320 | Drs. Mochammad Mustahyudin | C. 1013 | |
| 5. | Jombok | Kesamben | | | | | Belum |
| 6. | Kendalsari | Sumobito | | | | | Belum |
| 7. | Kendalsari | Sumobito | | | | | Belum |

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang

Berdasarkan data pada Tabel 3.3 di atas diketahui bahwa di Kecamatan Kesamben terdapat empat (4) lokasi yang telah mendapatkan tanah penggantian, dan satu (1) lokasi yang dalam proses pencarian tanah pengganti, sedangkan di Kecamatan Sumobito belum mendapatkan tanah pengganti dan masih dalam tahap pencarian tanah pengganti. Sehubungan dengan sifat kekekalan dan keabadian dari wakaf, harta benda wakaf terlembagakan untuk selamanya dan digunakan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum yang akan membawa kemaslahatan bagi masyarakat. Dengan dasar tersebut dalam hal harta benda wakaf terkena proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka diberikan penukaran dengan harta benda pengganti sehingga akan tetap melanjutkan tujuan dari harta benda wakaf itu untuk membawa kemaslahatan dan kepentingan umum.

3.4. Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dalam Proses Peralihan Hak Tanah Wakaf untuk Kepentingan Umum

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian berdasarkan data-data yang diperoleh penulis ada di 2 (dua) kecamatan yaitu di Kecamatan Kesamben dan di Kecamatan Sumobito. Di Kecamatan Kesamben yaitu di Desa Kedungbetik, Desa Kedungmlati

dan Desa Jombok sedangkan di Kecamatan Sumobito yaitu 2 (dua) bidang di Desa Kendalsari, Faktor penghambat tersebut adalah sebagai berikut:

A. Kecamatan Kesamben

Terdapat 2 faktor yang menghambat proses pemberian ganti kerugian tanah wakaf Di Kecamatan Kesamben yang meliputi 4 bidang tanah yaitu di Desa Kedungbetik, Desa Kedungmlati dan Desa Jombok. Tanah di Desa Kedungbetik dan Desa Kedungmlati telah mendapatkan lokasi penggantian tanah namun belum ada proses peralihan haknya, Tanah wakaf yang telah mendapatkan lokasi tanah pengganti sudah disetujui oleh Nadzir⁷, dalam hal ini belum ada proses penggantian oleh pemerintah terhadap tanah pengganti sehingga dalam proses peralihan haknya belum dapat berjalan. Sedangkan di Desa Jombok masih belum mendapatkan tanah pengganti, karena sedang dalam pencarian lokasi tanah pengganti.

B. Kecamatan Sumobito

Dalam pengadaan tanah untuk tanah wakaf di Desa Kendalsari Kecamatan Sumobito belum menemui titik temu dalam proses penggantiannya, hal ini karena kurangnya persyaratan yaitu karena belum didaftarkannya tanah wakaf, sehingga menjadi salah satu penghambat kelengkapan berkas dalam proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah pengganti wakaf untuk pembangunan. Kurangnya kesadaran nadzir untuk mendaftarkan tanah wakaf dan kurang pemahaman terhadap arti kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia

⁷ Nadzir Wakaf, Wawancara

Pengadaan Tanah. Penyelesaian hambatan tersebut dilakukan dengan adanya peran aktif dari Perangkat Desa, Kantor Urusan Agama dan Instansi yang memerlukan tanah dengan melakukan pendekatan dan memberikan pemahaman yang hasil akhirnya dapat dimanfaatkan untuk memperoleh penyelesaian atas tanah wakaf.



BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

- a. Penyelesaian ganti kerugian pada harta benda wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikabupaten Jombang dilakukan melalui musyawarah dalam menentukan ganti rugi tanah pengganti. Di Kecamatan Kesamben terdapat 4 (empat) bidang tanah wakaf yang telah mendapatkan lokasi tanah pengganti, dan 1 (satu) tanah lokasi yaitu yang berada di Desa Jombok belum mendapatkan lokasi tanah pengganti. Sedangkan di Kecamatan Sumobito ada 2 (dua) yang berada di Desa Kendalsari yang belum mendapatkan lokasi tanah pengganti.
- b. Hambatan belum selesainya pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam proses peralihan hak untuk kepentingan umum terhadap tanah wakaf di Kabupaten Jombang, pertama, karena belum adanya realisasi pembayaran terhadap tanah pengganti sehingga belum selesai proses peralihan haknya. Kedua, ada 3 (tiga) bidang tanah yang belum mendapatkan pengganti dan ketiga, kurangnya kesadaran nadzir dalam mendaftarkan tanah wakaf yang menghambat proses pemberian ganti kerugian.

4.2. Saran

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis mengemukakan saran sebagai berikut:

- a. Umum, untuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berada diatas tanah wakaf di kemudian hari perlu adanya suatu persiapan yang

lebih matang, baik berupa penyuluhan terhadap pentingnya pendaftaran tanah wakaf, jumlah penggantian wajar nilai tanah sebagai dasar acuan nilai tanah pengganti serta persiapan tanah pengganti

- b. Khusus, untuk pelaksanaan penanganan tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono yaitu perlu adanya suatu pendekatan dan koordinasi yang lebih intensif antar para pihak yang terkait dalam penanganan tanah wakaf agar dalam musyawarah lebih efektif guna mempercepat proses penyelesaian ganti kerugian dalam peralihan hak atas tanah wakaf.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, 1990
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan.*: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2006
- Dean G Pruitt & Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004
- Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan, Semarang, 2003
- Jarot Widya Muliawan, *Bunga Rampai Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Kementrian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi Universitas Brawijaya, 2017
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 1978
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia* Sinar Bakti, Jakarta, 1988
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta :, 2008
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998
- Oloan Sitorus dan Dayat Sihombing, *Pengadaan Tanah Untuk*

- Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta 2004
- Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2013
- Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2013
- Khotibul Umam, *penyelesaian sengketa di luar pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010,
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984
- Rusadi Kantaprawira, *Hukum dan Kekuasaan*, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1998
- Saroso dan Nico Ngani, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik (Seri Hukum Agrarian No. 1)*, Liberty, Yogyakarta, 1984
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1982
- Soemitro Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1983
- Sudikno Merto Kusumo, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2011
- Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1990

Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*:
Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009

Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang No. 5 tahun 1960, Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres 36 Tahun 2005

Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/138/KPTS/013/2008 tertanggal 18 Maret 2008 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Proyek Pembangunan Jalan Tol Kertosono-Mojokerto

Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/118/KPTS/013/2015 Tentang Perpanjangan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (Tol) Mojokerto – Kertosono

Jurnal

Junaidi Abdullah dan Nur Qodin, *Penyelesaian Sengketa Wakaf Dalam Hukum Positif*, Ziswaf, Volume 1, No. 1, Edisi Juni, Tahun 2014

Urip Santoso, *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*, Perspektif, Volume XIX No. 2 Edisi Mei, Tahun 2014

Surat Kabar dan Bahan Bacaan

Jawapost, 1.889 m2 Tanah Wakaf Dicaplok Jalan Tol, 12 Oktober 2017

Boedi Harsono, *Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Disajikan Dalam Seminar Nasional “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)”, Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 3 Desember 1994

Sampu V, *Pengadaan Tanah Infrastruktur PU, Peningkatan Kemampuan SDM Bidang pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur*, Denpasar 3 Oktober 2012

Internet

<http://jombangkab.go.id/index.php/page/detail/keadaan-geografis.html>